

Közlöny	
kiadás idő:	2026. JÚL. 21
l. szám:	5714/4
író:	Melléklet:
gyűjtő:	-

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

melyet egyrészről **KÓSA ISTVÁN**

személyi azonosító:

onosító jele:

dűlő 000219/0006. szám alatti lakos, **mint eladó**

532 Tokodaltáró, Szarkás

(továbbiakban: **Eladó**)másrészről **CZUPRIK JÁNOS**

, személyi azonosító:

lőazonosító jele:

2532 Tokodaltáró,

Vajaskúti dűlő 107. szám alatti lakos, **mint vevő**(továbbiakban: **Vevő**)- Eladó és Vevő továbbiakban együtt: **Szerződő felek/Felek** - kötöttek,

alulírt helyen és időben, az alábbi feltételek mellett:

I. AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TÁRGYA, A VÉTELÁR

- I.1. Felek rögzítik, hogy Eladó kizárólagos (1/1) tulajdonát képezi a **tokodaltárói** ingatlan-nyilvántartásban **08/9 hrsz.** alatt felvett, „*a. szántó, b. legelő*” megnevezésű, mindösszesen 4 ha 3909 m² területű, 85.66 kataszteri tiszta jövedelmű külterületi ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan/Föld**). Felek rögzítik, hogy az Ingatlant az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékJog (továbbiakban: **VezetékJog**) terheli.
- I.2. **Eladó eladja az Ingatlan 9309/43909 tulajdoni hányadát** a Vevő részére, a kölcsönösen kialakított **5.000.000.-Ft, azaz: Ötmillió forint vételárért** (továbbiakban: **Vételár**). Felek az Ingatlan – jelen szerződés tárgyát képező – 9309/43909 tulajdoni hányadának Vételárának meghatározásakor figyelembe vették, hogy Vevő az egyedüli alapító tagja és ügyvezetője az EUTEL-BAU sro. szlovák gazdasági társaságnak, mely társaság kizárólagos tulajdonát képezi a tokodaltárói 07 hrsz.-ú ingatlan, amely ingatlan az Ingattal közvetlenül szomszédos. Az EUTEL-BAU sro. a tokodaltárói 07 hrsz.-ú ingatlanon számos beruházást végzett, ideértve különösen az áramhálózat kiépítését, a megközelítéshez szükséges út kiépítését, és egy halastó kialakítását, valamint a kapcsolódó felépítmény létesítését. Az Ingatlan megvásárlásával Vevő a rendelkezésére álló területét szeretné bővíteni, a tokodaltárói 07 hrsz.-ú ingatlan rendeltetésszerű és hatékony használata érdekében. Felek figyelembe vették továbbá azon tény is, hogy az Ingatlan csak és kizárólagosan a tokodaltárói 07 hrsz.-ú ingatlanon keresztül közelíthető meg.
- I.3. **Vevő kijelenti:** az I.1. pontban körülírt Ingatlant megtekintette és **megvásárolja az Ingatlan 9309/43909 tulajdoni hányadát** az Eladótól a kölcsönösen kialakított **5.000.000.-Ft, azaz: Ötmillió forint Vételárért**. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Eladó, mint tulajdonos és Vevő, mint tulajdoni várományos között használati megosztásról szóló megállapodás (továbbiakban: **Használati megosztás**) jött létre az Ingatlan osztott használata vonatkozásában, mely Használati megosztás alapján az Ingatlan jelen szerződés tárgyát képező 9309/43909 tulajdoni hányada a valóságban az Ingatlan - Használati megosztás mellékletét képező vázrajzon I-gyel jelölt, 9309 m² területű - részének (továbbiakban: **Ingatlanrész**) felel meg.
- I.4. Szerződő felek kijelentik, tudomásuk van azon tényről, hogy jelen jogügylet tárgyát képező Ingatlan a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** (továbbiakban: **Földforgalmi tv.**) 5. § 17. pontjában megjelölt mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek (továbbiakban: **Föld**) minősül.

II. A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

- II.1. Felek rögzítik, hogy Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizette Eladó részére a teljes Vételárnak megfelelő, 5.000.000.-Ft, azaz: Ötmillió összeget, az Eladónak a Gránit Banknál vezetett, itt megjelölt sz. bankszámlájára történő banki átutalás útján. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza, hogy részére Vevő teljes Vételarat hiánytalanul megfizette.

III. A BIRTOKÁTRUHÁZÁS

- III.1. A birtokátruházásra a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásáról való eladói tudomásszerzéssel egyidejűleg kerül sor. A birtokátruházás időpontjáig Eladó, az ezt követő időben pedig Vevő húzza az Ingatlanrész hasznait, illetőleg viselik a fenntartással kapcsolatos költségeket, kiadásokat, továbbá kárveszélyt.

IV. SZAVATOSSÁG

- IV.1. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanrész, a Vezetékjogon túlmenően, per-, igény- és tehermentesnek minősül, semmilyen olyan körülményről nincs tudomása, mely a rendeltetésszerű használatot akadályozná vagy hátrányosan befolyásolná, ezért felelősséget vállal.
- IV.2. Eladó a fentiekben túl szavatosságot vállal azért is, hogy harmadik személynek nincsen az ingatlan-nyilvántartáson kívüli követelése; vagy bármely más joga az Ingatlanrész tekintetében. Eladó kijelenti, hogy mindezek értelmében a Vevővel szemben harmadik személy tulajdoni, kártérítési, illetve egyéb igénnyel nem léphet fel, de amennyiben jogos igény előfordul, ezeknek a kielégítését magára vállalja.

V. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG, ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS KIFÜGGESZTÉSE

- V.1. Szerződő felek tudomással bírnak azon tényről, hogy jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában, a Földforgalmi tv. 18.§-a alapján, az ott meghatározott sorrendben elővásárlási jog áll fenn. Szerződő felek kijelentik, amennyiben valamely elővásárlásra jogosult a vételi ajánlatot elfogadja, jelen szerződés hatályát veszti, az adásvétel az elővásárlásra jogosult és az Eladó között hatályosul. Ebben az esetben Felek kötelesek elszámolni egymással a Vevő által megfizetett vételár vonatkozásában, legkésőbb a jelen szerződés elővásárlásra jogosult javára történt jóváhagyásáról való tudomásszerzést követő 8 napon belül. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen adásvételi szerződést – az adásvételi szerződés aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül – a Földforgalmi tv. 21. §-ában foglaltak alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv részére – jóváhagyás céljából – eljuttatja.
- V.2. Vevőnek a Földforgalmi tv. 18.§ (1) bekezdés d) pontja alapján elővásárlási joga áll fenn, tekintettel arra, hogy olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.

VI. BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY

- VI.1. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy Vevő az Ingatlan tulajdonjogát 9309/43909 arányban, saját javára adásvétel jogcímen, az illetékes tokodaltárói ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

VII. NYILATKOZATOK, KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁS

- VII.1. Eladó kijelenti: magyar állampolgár, akinek a rendelkezési képessége korlátozás alá nem esik, továbbá kijelenti, hogy a jogügylet tárgyát képező Földre 2021. március 5. napjától 2031. november 30. napjáig érvényes haszonbérleti szerződés áll fenn, mely haszonbérleti szerződés haszonbérelője az FHG-Agro Kft. (2532 Tokodaltáró, Szarkás dűlő 0219/6, cégjegyzékszám: 11-09-019823). Az éves

haszonbér mértéke 70.000.- Ft / ha. Eladó kötelezettséget vállal, hogy a fenti haszonbérleti szerződést 2026. december 31. napjával megszünteti.

VII.2. Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár, tulajdonszerzési képessége korlátozás alá nem esik, a Földforgalmi tv. 5.§ (7) bekezdése alapján földművesnek minősül. (bejegyző határozatának száma: 560217/2/2021.05.21., kamarai nyilvántartási száma: P000000684542).

VII.3. Vevő kijelenti továbbá, hogy a jelen adásvételi szerződés alapján megszerzett földterülettel a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával a tulajdonában álló föld területe nem haladja meg a 300 hektárt.

Vevő nyilatkozik, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.**

VII.4. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a birtokában lévő föld nagysága - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - **az 1200 hektárt nem haladja meg.**
Vevő kijelenti, tudomása van arról, hogy a jelen pontban megjelölt földszerzési és birtokmaximum mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani.

VII.5. Vevő vállalja, hogy a Föld használatát másnak nem engedik át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi tv. 13.§ (2) bekezdésében foglalt kivétellel - más célra nem hasznosítja.

VII.6. Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásuk teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint jelen Föld megszerzését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.

VII.7. Vevő kötelezettséget vállal, hogy - amennyiben a Föld harmadik személy használatában van - a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a VII.5. pontban foglalt kötelezettségeket vállalja.

VIII. ILLETÉK, KÖLTSÉGEK

VIII.1. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen adásvételi szerződés I.1. pontjában megjelölt Földet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el - ide nem értve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést és a birtokösszevonási célú önkéntes földcserét -, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldeket mezőgazdasági célra hasznosítja.
Vevő -fentiekre tekintettel- az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján **igényli a visszterhes vagyonátruházási illeték alóli mentesség megadását.**

VIII.2. Az adásvételi szerződéssel kapcsolatos költségek viselése, az adásvételi szerződés földhivatali bemutatása, a földhivatali igazgatási-szolgáltatási díj megfizetése **Vevőt terheli.**

VIII.3. Eladónak tudomása van arról, hogy a jelen adásvétellel megszerzett jövedelme tekintetében **SZJA bevallási kötelezettsége áll fenn.**

IX. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

IX.1. Szerződő felek rögzítik, hogy az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta Feleket arról, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerültek rögzítésre, a Felek

adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

Felek kijelentik, hogy nem minősülnek közszereplőnek, illetve kiemelt közszereplőnek, valamint ezen személyek közeli hozzátartozójának. **Felek kijelentik: saját nevükben járnak el.**

- IX.2. Az adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a **Polgári Törvénykönyv**, a **Földforgalmi törvény**, és az egyéb vonatkozó magyar jogszabályok rendelkezései az irányadóak.
- IX.3. Szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, a B400E adatlap benyújtásával, a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásával kapcsolatos eljárás, az Ingatlan fekvése szerint illetékes jegyző előtti eljárás, továbbá a tulajdonszerzéssel összefüggő földhivatali eljárás lefolytatásával **dr. Mészáros István Tamás ügyvédet bízták/hatalmazták meg**, egyidejűleg az adásvételi szerződést tényvázlatként elfogadták. Eljáró ügyvéd a megbízást/meghatalmazást elfogadja.

Az adásvételi szerződést Szerződő felek elolvasták, a benne foglaltakat megértették, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Jelen adásvételi szerződés **9 (kilenc)** egyező, eredeti példányban készült, melyből egy példány biztonsági okmányon került nyomtatásra.

Dorog, 2026. július 22.

Kósa István
eladó

Czuprik János
vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Dorog, 2026. július 22.

Dr. Mészáros István Tamás
ügyvéd

Dr. Mészáros István Tamás
ügyvéd
2510 Dorog, István kir. u. 9. fsz. 1.
Adószám: 52966970-2-31
KASZ: 36065291